



## TRIBUNALE DI VICENZA

**Esecuzione Immobiliare n. 281/2017 R.E.**

### **AVVISO DI VENDITA GIUDIZIARIA**

### **CON MODALITA' ANALOGICA**

La sottoscritta Avv. Giulia Fanchin, delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosato Maria Antonietta, con ordinanze emesse in data 05.08.2019 e 22.12.2022, rende noto che in data **07 Dicembre 2023 ore 16,30** si terrà la vendita dei seguenti beni immobili:

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO UNICO**

**Diritto venduto:** Piena proprietà dell'intero (1000/1000); la vendita comprende le proporzionali quote in comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui fa parte, ai sensi e per gli effetti degli artt.1117 e ss. c.c.-

**Bene:** il compendio comprende un edificio composto da un'unità a destinazione commerciale adibita a trattoria-bar, con locali accessori pertinenziali, e un'unità immobiliare residenziale, oltre a un'area scoperta comune alle due unità e un piccolo terreno.

**Ubicazione:** Comune di Vicenza, Strada del Tormeno, 269-

**Descrizione:** il compendio è costituito da un edificio su tre piani, composto da un'unità a destinazione commerciale, adibita a trattoria-bar, con locali accessori pertinenziali, un'unità immobiliare residenziale, un'area scoperta comune alle due unità, e un piccolo terreno; nel dettaglio:

-al piano terra, unità immobiliare a destinazione commerciale, adibita a trattoria-bar di circa 156 mq (p.lla 84, sub. 2 – cat. C/1), composta da sala d'ingresso, sala-bar, sala-ristorante, cucina, due bagni, locali accessori pertinenziali (cantina di circa 18 mq, locali tecnici di circa 38,8 mq, tettoia di circa 20 mq);

-al piano primo, unità immobiliare a destinazione residenziale (p.lla 84, sub. 3 – cat. A/3), composta da appartamento di circa 61 mq, con una cucina, una camera, un bagno, un piccolo terrazzino; al piano secondo, soffitta, di circa 58,5 mq;

-area scoperta comune alle due unità sopra elencate (p.lla 84, sub. 4 – b.c.n.c.), sui lati nord, sud ed ovest dell'edificio principale; tale area è attualmente in parte adibita ad area a servizio dell'attività commerciale (lastricato per plateatico esterno, area carraia di ingresso, manovra e parcheggio) ed in parte a verde, di circa 950 mq;

-terreno (p.lla 313) di 33 m<sup>2</sup> catastali, adiacente al lato ovest della p.lla 84, posto tra essa e la pubblica via.

Gli accessi pedonale e carraio alle unità immobiliari sopra descritte avvengono dalla pubblica via Strada del Tormeno, tramite due accessi carrai (uno a nord ed uno a sud del fabbricato) ed un accesso pedonale.

Le condizioni manutentive dell'immobile risultano complessivamente buone per la zona bar-trattoria, discrete per gli accessori del bar-trattoria, e scarse per l'abitazione; non si ravvisa la necessità di interventi.

La vendita è a corpo. Si rinvia per la descrizione dettagliata alla perizia di stima dell'esperto stimatore ing. Sergio Fantinato.

**Dati Catastali attuali:**

**Comune di Vicenza – C.F., foglio 31:**

-**particella 84 sub. 2, cat. C/1**, classe 9, mq 142, rendita Euro 1.855,42, Strada Del Tormeno n. 269, piano: T;

-**particella 84 sub. 3, cat.A/3**, classe 6, vani 4.5, mq 113, rendita Euro 418,33, Strada Del Tormeno n. 269, piano: T-1-2;

**Comune di Vicenza – C.T., foglio 31:**

-**particella 313**, sup. 33 m<sup>2</sup>, area rurale;

oltre alle parti comuni dell'edificio, ai sensi dell'art.1117 c.c., in particolare l'unità immobiliare identificata come **particella 84 sub 4, b.c.n.c.** (area scoperta comune ai mapp. 84 sub 2 e mapp. 84 sub 3).

Il descritto stato dei luoghi corrisponde all'attuale consistenza catastale (vd. note a seguire).

**Confini:** Beni in Comune di Vicenza (VI) – C.T. foglio 31, p.lla 84 confini N.E.S.O.:

p.lle n.ri 315, 310, 244, 181, 351, 350, 245, Strada del Tormeno, 313, salvo più precisi.

Beni in Comune di Vicenza (VI) – C.T. foglio 31, p.lla 313, confini N.E.S.O.:

p.lle n.ri 312, 315, 310, 84, Strada del Tormeno, 312, salvo più precisi

**APE:** le due unità immobiliari si collocano in classe G, come da certificazione n.66799/2016 valida fino al 27/06/2026.

**Situazione urbanistica** (come risultante dalla perizia di stima): per gli immobili in esame sono stati rilasciati i provvedimenti edilizi elencati nel seguito.

- Autorizzazione n. 4729 PG e n. 1019 RP del 04/04/1961 (per sistemazione coperto fabbricato);

- Comunicazione prot. 17817/UT del 07/10/1997 n. 20648/87 PG (per lavori di manutenzione ordinaria su intonaci e grondaie) e successiva lettera di presa d'atto del sindaco in data 11/01/1988;

- Autorizzazione n. 15302/89 PG e n. 20225 UT del 21/11/1990 (per manutenzione straordinaria piano terra fabbricato esistente e ricavo di nuovo w.c., centrale termica e cantina);

- Certificato di abitabilità n. 15302/89 PG e n. 20225 UT del 31/05/1991 (per pratica autorizzazione n.15302/89 PG);

- Concessione edilizia in sanatoria n. 28723/86 PG pratica 6814/CON del 04/06/1987 (per ampliamento unità immobiliare per uso commerciale trattoria-bar, tettoia e altri accessori).

A seguito di tale ultimo provvedimento edilizio non ha più fatto seguito la domanda ed il rilascio del relativo certificato di abitabilità/agibilità, che doveva essere richiesto con separata istanza, come indicato nella concessione edilizia in sanatoria stessa.

**Conformità edilizia e urbanistica:** non conforme.

Per quanto riguarda i beni pignorati, dal confronto tra gli elaborati oggetto di approvazione comunale e lo stato rilevato durante i sopralluoghi negli immobili, è stato possibile riscontrare che vi sono alcune difformità tra quanto approvato e quanto attualmente rilevato, quindi gli stessi non risultano pienamente regolari dal punto di vista urbanistico edilizio.

Sono state riportate in perizia le planimetrie “comparative” con l’evidenziazione delle difformità riscontrate tra lo stato approvato e lo stato attuale (con indicato in rosso il rilievo dello stato attuale dei luoghi ed in nero lo stato approvato), e copia delle piante dello stato approvato.

Si segnala che tali planimetrie e sovrapposizioni non sono presenti per l’unità residenziale in quanto non vi sono elaborati progettuali per tali piani dato che l’edificio è di epoca remota, almeno ante 1935-

Si segnala inoltre la presenza di alcune tettoie in legno al limite nord della p.lla 351 (adiacente alla p.lla 84), che proseguono anche all’interno del sedime della p.lla 84, porzione per la quale sarà necessaria la rimozione in quanto non risulta autorizzata dalle pratiche edilizie messe a disposizione dell’UT comunale.

**Sanabilità e costi:** Sulla base di quanto sopra evidenziato, relativamente ai beni pignorati, le difformità evidenziate possono essere sanabili e/o regolarizzabili, per quanto applicabili, ai sensi degli art. 36 e/o 37 del DPR n. 360/2001, mediante permesso in sanatoria “se l’intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda”, e/o ai sensi dell’art. 34 del DPR n. 380/2001, quando la demolizione della parte difforme non sanabile ai sensi degli art. 36-37 citati, non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell’ufficio tecnico comunale applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell’opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale, e/o eventualmente con opere di rimessa in pristino, ove necessario (come ad esempio per il manufatto esterno in legno in prossimità dell’angolo n-o della p.lla 351 confinante).

Gli oneri e le spese delle sanatorie e le sanzioni amministrative da corrispondere all’Amministrazione Comunale, ai sensi del DPR n. 360/2001, dovranno essere stabilite dal Responsabile del Procedimento incaricato all’interno dell’Ufficio tecnico Comunale, che stabilirà l’esatto importo solo in sede di rilascio del provvedimento sanatoria e/o regolarizzazione, a carico dell’aggiudicatario.

Inoltre, a tutto ciò dovranno essere sommati i costi tecnico professionali per la redazione delle relative pratiche edilizie relative ai beni pignorati (con rilievo e restituzione grafica dell’immobile) per la regolarizzazione edilizio-urbanistica ed istanza di eventuali nuovi certificati di agibilità, ove necessario.

L'importo complessivo di sanzioni, oneri comunali, onorari tecnico-professionali, iva, cassa previdenziale, diritti di segreteria e bolli, costi per rimessa in pristino, stimato in questa sede "in via preliminare e di massima", esclusivamente ai fini della determinazione del valore dei beni da porre a base d'asta, possono essere indicati dell'ordine di circa € 8.000.

I valori esatti di sanzioni e contributi/oneri comunali dovranno essere quantificati esclusivamente e puntualmente dall'ufficio tecnico comunale, e potranno subire delle variazioni in sede di istanza di regolarizzazione, rispetto a quanto sopra stimato, come pure gli oneri e costi per le eventuali opere di rimozione e rimessa in pristino dello stato dei luoghi.

**Destinazione urbanistica** (alla data di redazione della perizia): Dal punto di vista urbanistico, in base al Piano degli Interventi comunale, i beni sono così classificati:

- p.lla 313 del foglio 31: ZTO "A" tessuti e borghi storici A2 P16;
- p.lla 84 del foglio 31: parte ZTO "A" tessuti e borghi storici A2 P16, parte ZTO Fc spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, esistente e parte ZTO Fd servizi a supporto della viabilità, esistente.

Si evidenzia che gran parte dell'area scoperta della p.lla 84 posta a sud del fabbricato principale ricade in zona vincolata alla realizzazione spazi e servizi pubblici (con destinazione a parco e parcheggi per viabilità).

Inoltre, si sottolinea che nel PI vigente a sud di tale zona vincolata è presente una viabilità di progetto per una nuova arteria stradale, che nella Variante al PI adottata con Delibera C.C. n. 10 del 15.03.2018 tale viabilità di progetto è stata stralciata, ma sono rimasti tali i vincoli imposti per le zone a parco ed a supporto della viabilità esistente gravanti sull'area scoperta della p.lla 84. Alla perizia è stato allegato l'estratto del PI vigente e del PI adottato, segnalando che la versione definitiva del PI sarà quella approvata dopo il periodo c.d. di "salvaguardia".

**Conformità catastale:** non conforme. Dal confronto tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nelle planimetrie catastali sono state riscontrate alcune difformità.

I costi per l'eliminazione delle riscontrate difformità, mediante redazione di pratiche catastali "DOCFA" per modifica/correzione delle planimetrie catastali, valutati in questa sede esclusivamente ai fini di determinare il valore a base d'asta del bene, ammontano a circa € 2.000 comprese spese catastali, iva, oneri previdenziali (costi che comprendono il rilievo dello stato dei luoghi, le verifiche preliminari presso il catasto e la redazione della pratica di variazione catastale DOCFA).

**Stato di occupazione:**

- foglio 31, p.lla 84, sub. 2 (C/1): occupato da terzi in forza di contratto di affitto di azienda, non opponibile alla procedura;
- foglio 31, p.lla 84, sub. 3 (A/3): immobile "formalmente" libero, anche se "di fatto" nelle disponibilità dell'occupante del sub. 2 (C/1);
- foglio 31, p.lla 84, sub. 4 (b.c.n.c. - area scoperta comune ai sub. 2 e 3): in parte destinato a parcheggio ed area di manovra a servizio del bar-trattoria, come indicato nella planimetria allegata al contratto di affitto d'azienda, quindi nelle disponibilità dell'occupante del sub. 2 (C/1); tra l'altro gravata da "passaggio carraio e pedonale a

*favore di terzi*” (“servitù di fatto”, n.d.r.), come indicato nella planimetria stessa – si rimanda agli allegati per i dettagli;

- foglio 31, p.lla 313: immobile “formalmente” libero, anche se “di fatto” nelle disponibilità dell’occupante del sub. 2 (C/1).

Il G.E. ha autorizzato l’occupante a permanere nell’immobile fino alla vendita, a fronte del versamento di un’indennità di occupazione.

**Altre informazioni utili:** Si riportano di seguito le formalità trascritte c/o l’Agenzia delle Entrate- Servizio di Pubblicità Immobiliare, a carico dei beni oggetto di vendita:

a. TRASCRIZIONE del 02/03/2016 - Registro Particolare 2728 Registro Generale 3762, Pubblico ufficiale DAL MASO MICHELE Repertorio 2498/1686 del 01/03/2016, ATTO TRA VIVI -PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

b. TRASCRIZIONE del 21/04/2017 - Registro Particolare 5651 Registro Generale 8010, Pubblico ufficiale DAL MASO MICHELE Repertorio 4400/2964 del 20/04/2017, ATTO TRA VIVI -PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA CON RISERVA DI NOMINA, a favore di --per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, immobili in Comune di Vicenza, CF foglio 31,p.lla 84, sub. 2-3-4, CT foglio 31 p.lla 313, oltre ad altri:

c. TRASCRIZIONE del 16/06/2017 - Registro Particolare 8366 Registro Generale 11914, Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE E PENALE Repertorio 6793 del 15/06/2017, DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE, a favore di -- contro -- per il diritto di PROPRIETA' per la quota di 1/1, immobili in Comune di Vicenza, CF foglio 31, p.lla 84, sub. 2-3-4, CT foglio 31 p.lla 313, oltre ad altri; l'esperto ha verificato che la relativa causa era rubricata al numero RG 4781/2017

d. TRASCRIZIONE DEL 17/04/2020 - Registro Particolare 4827 - Registro Generale 6837 Pubblico ufficiale DAL MASO MICHELE Repertorio n.10046 – atto tra vivi- CONTRATTO DI COMPRAVENDITA in esecuzione parziale del contratto di compravendita in data 20.04.2017 n.4400 rep. Not. Dal Maso, trascritto in data 20.04.2017 ai nn. 5651 RP 8010 RG con cui -- ha venduto – sotto condizione sospensiva – a -- i beni già oggetto del predetto preliminare, nonché sottoposti a pignoramento nell’esecuzione in oggetto;

Con decreto del 22.12.2022 il G.E. ha disposto la vendita dei beni come liberi.

La trascrizione dell’atto di compravendita soggetto a condizione sospensiva non è stata annotata con l’indicazione del realizzo della condizione.

Le formalità sopra elencate non saranno, tuttavia, cancellate dalla procedura:

**Vincoli/servitù:** “*passaggio carraio e pedonale a favore di terzi*” (“servitù di fatto”, n.d.r.), gravante sul sub. 4 della p.lla 84 (b.c.n.c. - area scoperta comune ai sub. 2 e 3).

**Valore di stima commerciale:** Euro 226.500,00 (cfr. perizia dd. 01.04.2019).

**Valore di vendita giudiziaria:** Euro 184.000,00 (al netto della riduzione del 15% applicata d’ufficio per mancanza di garanzia per vizi e al netto degli oneri di regolarizzazione - cfr. perizia dd. 01.04.2019).

**PREZZO BASE d’asta:** Euro 103.500,00-

**OFFERTA MINIMA:** Euro 77.625,00 (prezzo base ridotto del 25%).

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza.

Il Giudice dell'Esecuzione provvederà a emettere ordine di liberazione dell'immobile, da eseguirsi entro il termine di giorni 120 in caso di aggiudicazione.

In caso di occupazione senza titolo o di emissione dell'ordine di liberazione, il provvedimento di liberazione è eseguito dal custode giudiziario nominato, a spese della procedura, anche successivamente al decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario se questi non lo esenta espressamente.

### **MODALITA' DI VENDITA ANALOGICA**

**L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Professionista Delegato avv. Giulia Fanchin, il giorno**

**07 Dicembre 2023 ore 16,30**

**presso lo studio della medesima in Vicenza, Stradella dei Munari, 10.**

### **PRESENTAZIONE OFFERTE**

1. Il termine per depositare le offerte di acquisto è fissato alle ore **12.00 del giorno non festivo (e, comunque, con esclusione del sabato) precedente** a quello fissato per l'apertura delle buste.

2. Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

L'offerta può essere fatta **solo dall'interessato o da procuratore legale** (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).

3. Le offerte – in **marca da bollo da euro 16,00** – dovranno essere e presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato avv. Giulia Fanchin, in Vicenza, Stradella dei Munari 10 (tel.0444.323084, h.9-12, 15-18). Il ricevente dovrà annotare sulla busta solamente il nome del giudice o del Professionista delegato, il numero della procedura, la data dell'udienza fissata per l'apertura delle buste, il nome di chi materialmente presenta l'offerta, data e ora del deposito.

4. Le offerte dovranno essere compilate secondo il fac-simile in uso (scaricabile dal sito internet del Tribunale di Vicenza e disponibile presso la Cancelleria Esecuzioni del Tribunale, presso il Custode e presso lo studio del professionista delegato) e contenere le seguenti informazioni:

-l'indicazione del **Tribunale** e del numero di procedura;

-l'indicazione del **giudice** cui è assegnata la procedura;

-l'indicazione del **professionista delegato** alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c.;

-il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del **soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta)**, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è **coniugato** dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di

comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è **minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare, che dovrà essere inserita nella busta. Se l'offerente è una **società o altro ente**, dovrà essere allegata visura CCIAA, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; in mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale;

-i **dati identificativi del bene** per il quale l'offerta è proposta ricavabili dalla ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;

-il **prezzo offerto**, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base;

-il **termine di versamento del saldo prezzo**, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 gg. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 120 giorni dalla aggiudicazione. Laddove l'offerente intenda avvalersi della facoltà di **pagamento rateale**, dovrà dichiararlo nell'offerta; in ogni caso il termine per il pagamento rateale – che dovrà avere cadenza mensile - non potrà essere superiore a 12 mesi; in caso di pagamento rateale l'offerente, qualora l'immobile venga a lui aggiudicato, potrà chiedere comunque l'immediata immissione nel possesso del bene, ma dovrà essere prestata fideiussione bancaria autonoma e a prima di richiesta, della durata pari al termine di pagamento dell'ultima rata e per un importo pari almeno al 30% del prezzo di aggiudicazione; il mancato pagamento anche di una sola rata, peraltro, comporterà decadenza dall'aggiudicazione e le rate versate rimarranno acquisite alla procedura a titolo di multa.

L'offerta rateale del prezzo è ammessa fintanto che il prezzo base si mantenga superiore ad euro 50.000,00 e solo qualora l'offerta preveda la rateazione mensile.

L'offerta potrà prevedere infine anche il pagamento del prezzo a mezzo accollo dei debiti del debitore, ex art. 508-585 c.p.c., ovvero attraverso accensione di apposito mutuo;

-l'espressa dichiarazione di aver **preso visione della perizia di stima** e di aver visionato l'immobile con il Custode;

-un **assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura esecutiva n. 281/2017 R.E. Trib. Vicenza"** per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto (a titolo di cauzione).

All'offerta dovrà essere allegata:

- se offerta di persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale; se coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati nella domanda anche i corrispondenti dati dal coniuge e acclusi ad essa, copia della carta d'identità e l'estratto per sunto dell'atto di matrimonio; se persona separata legalmente, occorre produrre copia del decreto di omologa di separazione;
- se offerta nel caso di minore: una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale di entrambi i genitori e copia autentica dell'Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se offerta di persona giuridica: una fotocopia del documento d'identità e del codice

fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro tre mesi precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

**5.L'offerta è irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

**6.L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

7.Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa udienza, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

#### **MODALITA' DELL'AGGIUDICAZIONE - SALDO PREZZO**

1.All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

-in caso di unica offerta, se il prezzo offerto è inferiore (di non più di 1/4) al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

-in caso di unica offerta pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.

-in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il rilancio minimo sarà di euro 500,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 50.000,00, di euro 1.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 150.000,00, di euro 2.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 300.000,00, di euro 3.000,00 se il prezzo base è pari o inferiore ad euro 500.000,00, di euro 5.000,00 se il prezzo base è superiore. Il tal caso il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto entro 1 minuto dal rilancio precedente.

Nel caso in cui le parti non siano disponibili ad effettuare la gara, l'aggiudicazione avverrà a chi abbia effettuato l'offerta più alta o, a parità di offerta, a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità anche di cauzione, a quella che proponga un termine di pagamento più breve e, a parità anche di termine di pagamento, a quella presentata per prima.

Se l'entità dell'offerta risultasse comunque inferiore al valore dell'immobile il Delegato si riserva la facoltà di non far luogo all'aggiudicazione, laddove ritenga che il bene possa essere aggiudicato ad un prezzo superiore con un nuovo esperimento di vendita;

-nel caso concorrano più offerte, alcune con pagamento immediato dell'intero prezzo, altre con pagamento rateale, ex art. 573 co. III c.p.c. saranno comunque preferite le prime, salvo diverso avviso dei creditori presenti all'udienza;

-non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un sesto a quello di aggiudicazione;



-nel caso in cui, nei 10 giorni prima del giorno fissato per la vendita, sia presentata offerta per l'assegnazione, la stessa sarà comunque preferita, nel caso in cui il prezzo offerto dagli offerenti sia inferiore al prezzo base dell'esperimento di vendita;

-quando siano in vendita più lotti e il prezzo di alcuni di essi sia già sufficiente a coprire l'ammontare complessivo dei crediti, il delegato potrà procedere all'aggiudicazione con riserva, rimettendo al G.E. ex art. 591 ter c.p.c. l'aggiudicazione definitiva.

2. Nella vendita senza incanto, l'aggiudicazione è definitiva e non verranno prese in considerazione offerte successive.

3. L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c della procedura il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato; **il termine per il deposito, se non indicato nell'offerta, è di 120 giorni dall'aggiudicazione**; nello stesso termine dovrà essere versato un deposito (per il pagamento degli oneri fiscali) pari al 15% del prezzo di aggiudicazione o la diversa misura che sarà indicata dal Professionista Delegato alle operazioni di vendita; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere depositata, presso lo studio del professionista delegato, la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; nello stesso termine, in caso di assegnazione, l'assegnatario dovrà versare il conguaglio, sempre maggiorato del 15% per il pagamento degli oneri fiscali.

4. L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato;

5. In caso di mancato versamento del prezzo nel termine anzidetto, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione. Inoltre, qualora dalla successiva vendita dell'immobile dovesse ricavarsi una somma inferiore a quella offerta dal precedente aggiudicatario decaduto, questi sarà tenuto al pagamento della differenza.

6. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Professionista Delegato avv. Giulia Fanchin presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari 10, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Delegato per le Esecuzioni Immobiliari o al Custode giudiziario (come da circolare del Dipartimento per gli Affari di Giustizia, Direzione Generale della Giustizia Civile, prot. N. m\_dg.DAG.06/12/2006.129650.U).

### **CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

b) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è

a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

c) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Delegato avv. Giulia Fanchin, presso il suo studio in Vicenza, Stradella dei Munari 10.

e) Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase del trasferimento della proprietà (compenso che si intende regolato dal D.M. 15.10.2015 n.227), le spese di registrazione, volturazione e trascrizione del decreto di trasferimento (non quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che rimangono a carico della procedura).

#### **PUBBLICITA' ai sensi dell'art. 490 c.p.c.**

1. Pubblicazione dell'annuncio sul Portale delle Vendite Pubbliche;
2. Pubblicazione nei siti internet [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), gestiti da AstaLegale, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte;
3. Pubblicazione, entro lo stesso termine, per estratto, sul quotidiano "IL GIORNALE DI VICENZA", "solo se richiesto dal creditore procedente";
4. Pubblicazione, per estratto, sul periodico "NEWSPAPER ASTE TRIBUNALE DI VICENZA";
5. Eventuali altre forme di pubblicità a richiesta e cura del creditore procedente e in conformità all'ordinanza di delega.

#### **ULTERIORI INFORMAZIONI**

Sui siti Internet [pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it), [www.tribunale.vicenza.giustizia.it](http://www.tribunale.vicenza.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), saranno pubblicati e disponibile: la relazione di stima dell'esperto, la documentazione fotografica, la Circolare del Tribunale di Vicenza del 16.01.2017, la circolare integrativa n.3758 del 3.5.2018 e la circolare del Tribunale del 20.05.2021 n.4332/21 prot.- Le predette circolari regolano la vendita per tutto quanto non previsto espressamente nel presente avviso.

**Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza s.r.l. con sede in Costozza di Longare (VI), via Volto nr. 63, tel. 0444-953915, fax 0444-953552, e-mail: [immobiliari@ivgvicenza.it](mailto:immobiliari@ivgvicenza.it) prenotazioni.ivgvicenza@gmail.com, con l'incarico, tra l'altro di:**

-fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere,

sulla vendita giudiziaria, anche formando e ad inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

-organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

-fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

-prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

La **prenotazione della visita all'immobile potrà avvenire esclusivamente tramite il Portale delle Vendite Pubbliche** del Ministero della Giustizia (indirizzo: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>), cliccando sull'apposito link "Prenota Vista Immobile" e compilando il relativo format. La richiesta di visita sarà comunicata, dal Portale Vendite Pubbliche, al Custode, che provvederà a prendere contatto con la persona interessata, per la fissazione della data della visita.

Le visite all'immobile, concordate con il custode giudiziario, saranno gratuite.

Vicenza, li 27.09.2023

**Il Professionista Delegato**

Avv. Giulia Fanchin

